

# Wirkungsanalyse Gebietsentwicklung Stettenfeld

2. Februar 2022



## **Projektteam**

Christof Abegg  
Laura Fischer  
Sarah Fuchs

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
[www.ebp.ch](http://www.ebp.ch)

Titelbild: Präsentation Online-Forum  
für Grundeigentümer vom 25.06.2020

## **Projektbegleitung**

Sebastian Olloz, Leiter Ortsplanung und Umwelt, Gemeinde Riehen  
Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen, Gemeinde Riehen

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
[www.ebp.ch](http://www.ebp.ch)

## Zusammenfassung

Das 17.6 ha grosse Gebiet Stettenfeld im Norden von Riehen soll zu einem attraktiven und familienfreundlichen Quartier entwickelt werden. Mit einer Wirkungsanalyse will die Gemeinde Riehen untersuchen, wie sich die Entwicklung im Stettenfeld auf die Bevölkerungsentwicklung und -struktur der Gemeinde, auf den Infrastrukturbedarf sowie auf den kommunalen Finanzhaushalt auswirkt. Eine fundierte Abklärung soll zudem Erkenntnisse für den weiteren Planungsprozess liefern.

Ermittlung der finanziellen Auswirkungen einer Gebietsentwicklung

Basierend auf den Vorschriften zur Nutzungsplanung und den Leitsätzen zur Entwicklung des Stettenfelds werden zwei Szenarien zur Gebietsentwicklung definiert. Die beiden Szenarien «Akzentuierung Golden Ager und 65+» und «Akzentuierung Familien» nehmen eine Zuspitzung der erwünschten Entwicklung in bestimmten Zielgruppen vor und unterscheiden sich hinsichtlich der Altersstruktur, der durchschnittlichen Haushaltsgrösse, der Nachfrage nach den Wohnungstypen Eigentum, Miete und gemeinnütziger Wohnraum sowie dem individuellem Wohnflächenverbrauch.

Zwei Szenarien der Gebietsentwicklung

Die unterschiedlichen Annahmen führen dazu, dass die künftige Bevölkerung im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» auf rund 940 Personen und im Szenario «Akzentuierung Familien» auf rund 1'110 Personen geschätzt wird. Ergänzend dazu wird geschätzt, dass im Gebiet durch ergänzende Nutzungen rund 160 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

940 - 1'110 neue Bewohner:innen und 160 neue Arbeitsplätze

Insgesamt löst die Entwicklung Stettenfeld im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» Investitionskosten in Höhe von 23.7 Mio. CHF, im Szenario 2 «Akzentuierung Familien» in Höhe von 30.3 Mio. CHF aus.

Erwartete Infrastrukturkosten

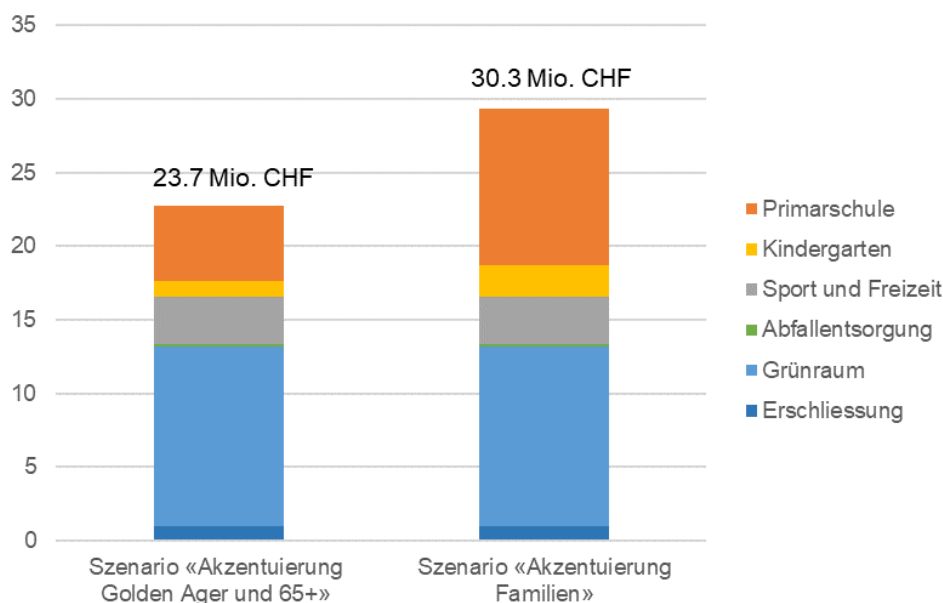


Abbildung 1 Übersicht zu den Investitionskosten pro Szenario. Quelle: eigene Darstellung EBP

Die Investitionskosten für die Haupterschliessung des Gebiets, für den geplanten Grünraum im Stettenfeld, für die Abfallentsorgung sowie für diverse Sport- und Freizeitinfrastrukturen im Stettenfeld fallen für beide Szenarien in gleicher Höhe an.

Szenario-unabhängiger Investitionskosten

Da in Riehen Nord das Schulraumangebot heute bereits unzureichend ist, verschärfen die zusätzlichen Kinder im Gebiet Stettenfeld den Bedarf nach einem Ausbau resp. Erweiterung von Kindergarten und Schulhaus. Die Höhe der Investitionskosten für den Kindergarten und die Schule variieren nach den zwei Szenarien, da diese proportional zur erwarteten Anzahl Kinder je einen anderen Bedarf auslösen. Die Kosten im Szenario 2 «Akzentuierung Familien» sind für Kindergarten und Schule rund doppelt so hoch wie in Szenario 1.

Investitionen in die Bildung abhängig von Szenarien

Gestützt auf den aktuellen Planungsstand scheint eine für den Finanzhaushalt der Gemeinde Riehen zumindest kostenneutrale Gebietsentwicklung realistisch zu sein. Während das Szenario «Akzentuierung Familien» zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung in etwa kostenneutral ist, resultiert in Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» dann ein jährlicher Ertragsüberschuss von rund 3 Mio. CHF.

Wirkungen auf den kommunalen Finanzhaushalt

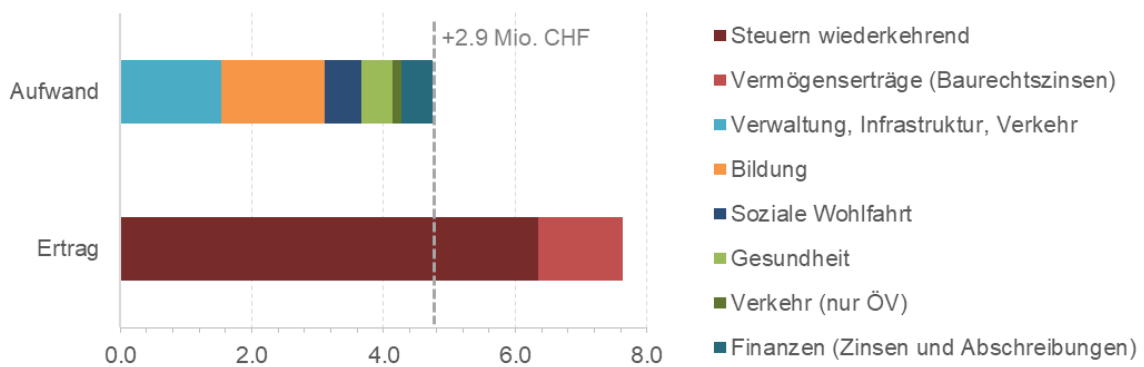


Abbildung 2 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» (in Mio. CHF)

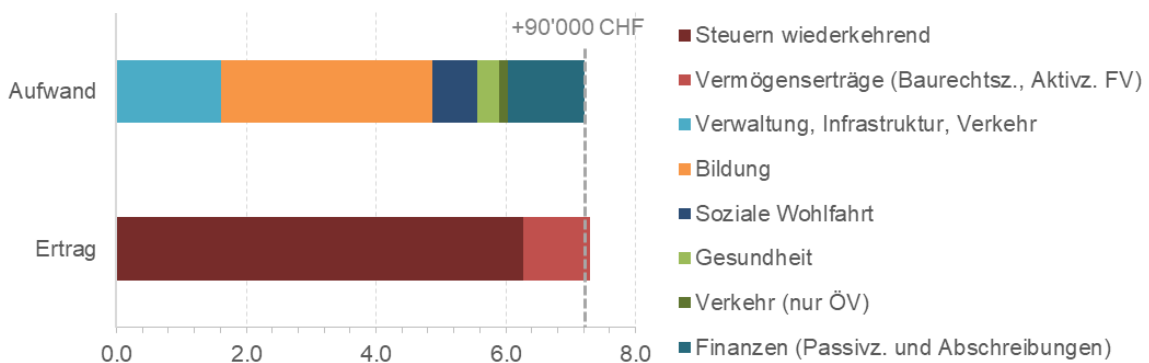


Abbildung 3 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Familien» (in Mio. CHF)

Der wesentliche finanzielle Unterschied zwischen den Szenarien resultiert aus der unterschiedlichen Anzahl an Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter. Sie haben hohe Kosten im Bereich der Bildung zur Folge –

Bildungskosten als finanzrelevanter Unterschied zwischen den Szenarien

sowohl als laufende Kosten als auch Folgekosten aus der Finanzierung (Abschreibungen und Passivzinsen), Betrieb und Unterhalt des neuen Schulhauses.

Weiter stösst die Gebietsentwicklung Veränderungen über den Betrachtungsperimeter hinaus an, indem sie etwa die Standortqualität umliegender Quartiere beeinflusst, zu Umzugsbewegungen innerhalb der Gemeinde führt oder auch, indem eine Entwicklung in dieser Grössenordnung das Image der Gemeinde Riehen als Wohnstandort und Lebensraum verändert. All diese Veränderungen beeinflussen auch das Ergebnis des gesamtstädtischen Finanzhaushalts, finden in der Wirkungsanalyse aber keine Berücksichtigung.

(Finanzrelevante)  
Einflüsse über den  
Gebietsperimeter  
hinaus

Für die weitere Planung ist empfohlen, mittels der Erarbeitung eines Nutzungskonzepts die Entwicklungsvorstellungen und in der Folge auch die Investitionen der geplanten Infrastrukturen wie Grün- und Freiräumen zu konkretisieren. Bei fortgeschrittener Planung kann das Ergebnis dieser Wirkungsanalyse geprüft, präzisiert und nach Bedarf mit Auswirkungen in weiteren, qualitativen Themenbereichen wie Siedlungs- und Freiraumstruktur der Gemeinde, verkehrliche Effekte, die Bedeutung für die Quartiersversorgung oder der Einflüsse auf Ökologie und Umwelt ergänzt werden.

Präzisierung im  
weiteren Planungs-  
prozess

## Inhaltsverzeichnis

---

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1.    | Einleitung                                      | 1  |
| 1.1   | Perimeter «Stettenfeld»                         | 1  |
| 1.2   | Planungsprozess                                 | 2  |
| 1.3   | Ziel und Vorgehen der Wirkungsanalyse           | 3  |
| <hr/> |   |    |
| 2.    | Zwei Szenarien zur künftigen Gebietsentwicklung | 4  |
| <hr/> |   |    |
| 3.    | Auswirkungen der Gebietsentwicklung Stettenfeld | 7  |
| 3.1   | Bevölkerung                                     | 7  |
| 3.2   | Öffentliche Infrastruktur                       | 11 |
| 3.3   | Kommunale Finanzen                              | 16 |
| <hr/> |   |    |
| 4.    | Hinweise für den Planungsprozess                | 20 |

## Anhang

- A1 Flächenwerte Stettenfeld
- A2 Annahmen zu den Szenarien
- A3 Annahmen zur Modellierung der kommunalen Finanzen



# 1. Einleitung

Das Gebiet Stettenfeld im Norden von Riehen soll zu einem attraktiven und familienfreundlichen Quartier entwickelt werden. Im Wesentlichen soll es dem Wohnen sowie der Freizeit und Erholung dienen. Aktuell läuft die Vertiefung dieser Nutzungsplanung im Rahmen eines partizipativen Prozesses mit den betroffenen Akteuren und breiten Öffentlichkeit. Die Federführung der Planung obliegt der Gemeinde.

Ausgangslage

Um einen Wegweiser für die nächsten Schritte zu haben, wünscht sie sich Kenntnis zu den Auswirkungen der Gebietsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung, den öffentlichen Infrastrukturbedarf und die Gemeindefinanzen.

Zweck der Wirkungsanalyse

## 1.1 Perimeter «Stettenfeld»

Das insgesamt 176'000 m<sup>2</sup> grosse Entwicklungsgebiet Stettenfeld liegt nördlich des Zentrums von Riehen, direkt an der Deutschen Grenze. Das Gebiet umfasst Grundstücke verschiedener Eigentümer. Der grösste Anteil des Gebiets ist im Besitz von Privaten (45 %), gefolgt von der Gemeinde Riehen (34 %), dem Kanton Basel-Stadt (20 %) sowie zu kleinen Anteilen (rund 1 %) der Evangelisch-reformierten Kirche Basel-Stadt und der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

17.6 ha Fläche mit unterschiedlichen Eigentümern

Die Wirkungsanalyse betrachtet die Effekte, welche aus der geplanten Entwicklung innerhalb dieses Planungsperimeters resultieren.

Betrachtung der Wirkungsanalyse



Abbildung 4 Planungsperimeter Stettenfeld, Quelle: Geoportail Kanton Basel-Stadt

Im Stettenfeld findet heute ein vielfältiges Nebeneinander an Nutzungen statt, die sich laufend weiterentwickeln und verändern. Neben den Naturschutzflächen wird das Gebiet heute vorwiegend durch Kleingärten, Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen, Landwirtschaft und Gewerbebetriebe als Lagerfläche genutzt. Dabei handelt es sich meist um Zwischennutzungen, die mit der bisher geltenden Zone 2a nicht konform sind und von der Gemeinde auf Widerruf bewilligt wurden. Oftmals wurden die Zwischennutzungen aus Eigeninitiative der Bevölkerung entwickelt. Teilweise bestehen sie schon seit Jahrzehnten. Auf dem Perimeter sind heute keine Arbeitsplätze angesiedelt und das Wohnhaus in der südlichen Spitze des Gebiets umfasst eine geringe Anzahl Bewohner:innen.

Aktuell vielfältige Zwischennutzungen

## 1.2 Planungsprozess

Der Einwohnerrat Riehen hat am 1. Januar 2017 die Nutzungsplanung vom 27.11.2014 rechtskräftig festgesetzt. Das Gebiet soll künftig vorwiegend für Wohnnutzung, aber auch für Freizeit und Erholung dienen. Für die gesamte Bauzone beträgt die durchschnittliche Ausnutzungsziffer maximal 0.9. 55 % der Fläche ist als Bauzone, 35 % der Fläche für öffentliche Grünfläche und 10 % für Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen. Weitere eigentümergebundene Vorschriften betreffen die zwingend notwendige Landumlegung sowie eine Erschliessung der Bauzone in Etappen, um auf die bestehenden Gewerbebetriebe und Freizeiteinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Nutzungsplanung Stettenfeld

Die Gemeinde erarbeitet im Dialog mit den Grundeigentümerschaften und der Bevölkerung eine räumliche Strategie (resp. «Gesamtkonzept») für ein attraktives und familienfreundliches Quartier. Erster erfolgter Meilenstein sind die neun Leitsätze für die Entwicklung des Gebiets («Zukunftsbild Stettenfeld», 06.07.2021). Sie sind u.a. Basis für den 2022 geplanten städtebaulichen Wettbewerb, in dem Nutzungsvarianten und die Umsetzung der Vorgaben geprüft werden.

Meilenstein «Zukunftsbild Stettenfeld»

| <b>Zeithorizont *</b> | <b>Planungsschritte</b>   |
|-----------------------|---|
| 2021                  | Zukunftsbild Stettenfeld: Klärungs- und Partizipationsprozess           |
| 2022                  | Erstellung eines räumlichen Gesamtkonzepts (qualitatives Verfahren)     |
| Ab 2023               | Erarbeitung Nutzungsplanung 2. Stufe und Erschliessungsplan Stettenfeld |
| Ab 2024               | Nutzungsplanverfahren gemäss BPG <sup>[1]</sup>                         |
| Ab 2024               | Landumlegungsverfahren gemäss BPG                                       |
| Ab 2024               | Erschliessungsplanung gemäss BPG  |
| Ab 2026               | Projektierung der Erschliessung   |
| Ab 2026               | Projektierung Grün- und Freizeitanlagen; Infrastruktureinrichtungen     |
| Ab 2026               | Projektierung erster Wohnbauten   |
| Ab 2028               | (Etappierter) Bau der Erschliessung inkl. Werke                         |
| Ab 2030               | Wohnungsbau und Bau der Infrastruktur / Grünanlage                      |
| Ab 2032               | Etappierter Bezug Gebiet  |

Abbildung 5 Meilensteinprogramm Stettenfeld, Quelle: Zukunftsbild Stettenfeld



Als nächsten Schritt legt die Gemeinde dem Einwohnerrat den Planungskredit für den städtebaulichen Wettbewerb vor. Aufbauend auf den Erkenntnissen des Wettbewerbs wird ein detaillierter Nutzungsplan aufgesetzt, der z.B. die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Freiraumgestaltung und Etappierung planungsrechtlich festsetzt.

Nächste Planungsschritte

Geplanter Baustart der etappierten Erschliessung der Bauzone ist 2028. Für die Wirkungsanalyse wurde die Annahme getroffen, dass die ersten Hochbauten 2030 bezugsbereit sind. Die aktuelle Planung der Gemeinde sieht einen etappierten Bezug ab 2032 vor. Die Bebauung der Baufelder, des öffentlichen Grünraums und der Sport- und Freizeitinfrastruktur wird innerhalb von rund 20 Jahren in mehreren Bauetappen erfolgen. Somit ist mit einer Fertigstellung und vollständigem Bezug der Wohn- und Arbeitsgebäude im Jahr 2050 zu rechnen.

Erschliessung und Bezug 2028 - 2050

### 1.3 Ziel und Vorgehen der Wirkungsanalyse

Die Gemeinde Riehen will untersuchen, wie sich die Entwicklung im Stettenfeld auf den städtischen Finanzhaushalt auswirkt. Eine fundierte Abklärung soll zudem Hinweise für den weiteren Planungsprozess geben.

Auswirkungen auf Finanzhaushalt ermitteln

Die Wirkungen der Gebietsentwicklung werden in drei Bereichen untersucht:

Wirkungen in drei Bereichen

- **Bevölkerung:** Welchen Einfluss hat die Gebietsentwicklung Stettenfeld auf Bevölkerungsentwicklung und -struktur der Gemeinde Riehen?
- **Öffentliche Infrastruktur:** Kann das vorhandene kommunale Infrastrukturangebot die Gebietsentwicklung tragen oder ist ein entsprechender Ausbau notwendig?
- **Kommunale Finanzen:** Wie wirkt sich die Gebietsentwicklung Stettenfeld auf die Einnahmen und Ausgaben der Gemeinde aus?

Die Effekte der Gebietsentwicklung auf Infrastrukturbedarf und Finanzhaushalt werden mittels eines von EBP entwickelten Simulationsmodells analysiert. Zentrale Basis für die Modellierung bildet eine Schätzung der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Gebiet. Diese wird anhand des aktuellen Planungsstandes vorgenommen. Wo nötig werden gemeinsam mit den Planungsverantwortlichen fundierte Annahmen getroffen. Gestützt darauf können allfällig benötigte Infrastrukturen abgeschätzt werden. Anschliessend können die entstehenden Finanzflüsse in der Investitionsrechnung und in der laufenden Rechnung einer Gemeinde modelliert werden.

Nutzung eines Simulationsmodells

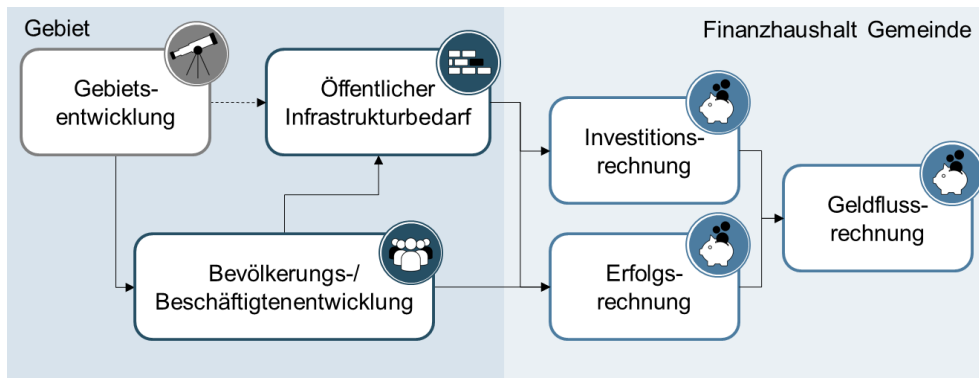


Abbildung 6 Simulationsmodell zur Analyse der Gebietsentwicklung von EBP

In den drei Bereichen von Bevölkerung, Infrastruktur, und Gemeindefinanzien wird in einem ersten Schritt der Ist-Zustand vor der Entwicklung erfasst. Danach wird die erwartete Veränderung durch die Gebietsentwicklung Stettenfeld ermittelt. Anschliessend werden daraus Empfehlungen für die weitere Planung abgeleitet.

Vergleich  
Ist-Zustand und  
Projektabschluss

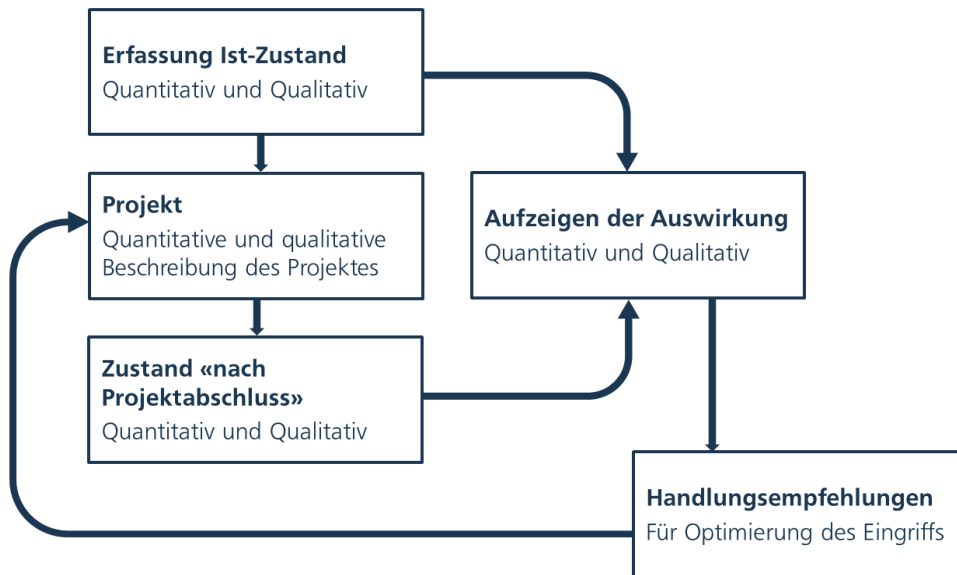


Abbildung 7 Vorgehen Wirkungsanalyse, Quelle: eigene Darstellung EBP

## 2. Zwei Szenarien zur künftigen Gebietsentwicklung

Die Vorschriften zur Nutzungsplanung und die Leitsätze zur Entwicklung des Stettenfelds setzen Rahmenbedingungen und geben eine erwünschte Stossrichtung vor. Gleichzeitig lassen sie aber noch einen erheblichen Gestaltungsspielraum im weiteren Planungsprozess offen. Um die Bandbreite möglicher Entwicklungen aufzuzeigen und deren Einfluss auf den kommunalen Finanzhaushalt zu erkennen, werden zwei Szenarien zur Gebietsentwicklung definiert. Beide Szenarien widerspiegeln die Ziele der Gemeinde (Leitbild Riehen 2016 - 2030), des Zukunftsbilds Stettenfeld und knüpfen an die heutige Bevölkerungsstruktur an. Sie nehmen jedoch jeweils eine Akzentuierung in bestimmten Zielgruppen vor.

Entwicklungsspielraum mit zwei Szenarien aufzeigen

— Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+»

— Szenario 2: «Akzentuierung Familien»

Ausgehend von der heutigen Altersstruktur der Riehener Bevölkerung 2020 wurde gemeinsam mit den Verantwortlichen der Gemeinde Riehen für beide Szenarien eine Altersstruktur definiert (siehe Anhang A2).

Annahmen zur Altersstruktur

Der Wohnflächenverbrauch pro Kopf wurde für die zwei Szenarien alters- und Wohnungstyp-korrigiert: Da im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» im Schnitt kleinere Haushalte erwartet werden als im Szenario «Akzentuierung Familie», ist sein alterskorrigierter Flächenverbrauch pro Kopf höher. Gemäss Statistiken sind Eigentumswohnungen grösser als Mietwohnungen und Mietwohnungen etwas grösser als preisgünstige Wohneinheiten. Im Projektteam wurde ein Verteilschlüssel der Wohnbevölkerung des jeweiligen Szenarios auf die Wohnungstypen festgelegt. Dabei erfüllen beide Szenarien einen Mix an unterschiedlichen Bauträger und tragen somit zu einem differenzierten Wohnungsangebot bei.

Annahmen zum Wohnflächenverbrauch

Die Szenarien «Akzentuierung Golden Ager und 65+» und «Akzentuierung Familien» unterscheiden sich entsprechend hinsichtlich ihrer Akzentuierung der Zielgruppe, Leitideen, durchschnittlichen Haushaltgrösse, der Nachfrage nach den Wohnungstypen Eigentum, Miete und gemeinnütziger Wohnraum sowie individuellem Wohnflächenverbrauch.

Charakterisierung der beiden Szenarien

| <b>Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+»</b> |   |
|--|---|
| Zielgruppenfokus                                       | Golden Ager und 65+   |
| Leitideen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Soziale Durchmischung (bzgl. Einkommen und Alter)</li> <li>— Förderung von «Wohnen im Alter» und neuen Wohnmodellen wie Mehrgenerationen</li> <li>— Schaffung von Wohnangebot im mittleren bis oberen Preissegment für Ältere in der Region</li> </ul>         |
| Haushaltgrösse und Wohnungstyp                         | Kleinere Haushalte und höherer Anteil Eigentum  |
| Wohnflächenverbrauch                                   | 53 m <sup>2</sup> pro Kopf  |
| <b>Szenario 2: «Akzentuierung Familien»</b>            |   |
| Zielgruppenfokus                                       | Familien (Alterssegment 35-54)  |
| Leitideen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Soziale Durchmischung (bzgl. Einkommen und Alter)</li> <li>— Förderung von Kinderfreundlichkeit und Lebensraum für künftige Generationen</li> <li>— Schaffung von bezahlbarem Wohnangebot für sozial benachteiligte Menschen, insbesondere Familien</li> </ul> |
| Haushaltgrösse und Wohnungstyp                         | Grössere Haushalte und höherer Anteil gemeinnütziger Wohnraum   |
| Wohnflächenverbrauch                                   | 45 m <sup>2</sup> pro Kopf  |

Abbildung 8 Übersicht zwei Szenarien zur künftigen Gebietsentwicklung Stettenfeld, Quelle: eigene Darstellung EBP

Zur Ermittlung der Anzahl Bewohner:innen wurde die maximale Hauptnutzfläche Wohnen gemäss Anhang A2 durch den individuellen Flächenverbrauch der Szenarien geteilt, um die Anzahl Personen zu ermitteln. Daraus resultieren zwei unterschiedlichen Schätzungen zur Anzahl der künftigen Bewohner:innen. Insgesamt sind im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» rund 940 Personen und im Szenario «Akzentuierung Familien» mit rund 1'110 Personen 15 % mehr zu erwarten.

940 - 1'110 neue Bewohner:innen

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Riehen im Bericht zur Kleinen Anfrage Christina Heim<sup>1</sup> eine mögliche Bevölkerungsspannweite von 830 - 1'250 Personen geschätzt hat. Die vorliegende Schätzung bestätigt grundsätzlich die dabei getroffenen Aussagen und kann aufgrund differenzierterer Annahmen zu individuellem Flächenverbrauch eine Eingrenzung der möglichen Spannweite vornehmen.

Bestehende Schätzung präzisiert

Die absolute Einwohnerzahl wurde anschliessend gemäss der im zweiten Schritt definierten Altersverteilung auf die Altersklassen verteilt. Während im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» die Kinder unterdurchschnittlich im Vergleich zur Bevölkerung Riehen 2020 vertreten sind, liegt der Anteil der mittleren und älteren Erwerbstätigen und der Senior:innen über dem Durchschnitt 2020. Dem gegenüber sind im Szenario «Akzentuierung Familien» die Kinder, jungen und mittleren Erwerbstätigen überdurchschnittlich und die Senior:innen unterdurchschnittlich im Vergleich zur Bevölkerung Riehen 2020 vertreten.

Altersstruktur der zwei Szenarien

|                                      | Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+» |             | Szenario 2: «Akzentuierung Familien» |             | Gemeinde Riehen 2020 |             |
|--------------------------------------|---|-------------|--------------------------------------|-------------|----------------------|-------------|
|                                      | Anzahl Personen                                 | Anteil in % | Anzahl Personen                      | Anteil in % | Anzahl Personen      | Anteil in % |
| <b>Einwohner gesamt</b>              | <b>940</b>                                      | 100%        | <b>1'110</b>                         | 100%        | <b>21'760</b>        | 100%        |
| Kleinkinder (<5 Jahre)               | 28  | 3%          | 59                                   | 5%          | 1'003                | 5%          |
| Kindergarten (5-6 Jahre)             | 14  | 1%          | 28                                   | 3%          | 478                  | 2%          |
| Primarstufe (7-12 Jahre)             | 43  | 5%          | 88                                   | 8%          | 1'500                | 7%          |
| Oberstufe (13-16 Jahre)              | 28  | 3%          | 58                                   | 5%          | 982                  | 5%          |
| <b>Total Kinder</b>                  | <b>110</b>                                      | 12%         | <b>230</b>                           | 21%         | <b>3'963</b>         | 18%         |
| Junge Erwerbstätige (17-34 Jahre)    | 94  | 10%         | 167                                  | 15%         | 3'217                | 15%         |
| Mittlere Erwerbstätige (35-54 Jahre) | 282   | 30%         | 411                                  | 37%         | 5'863                | 27%         |
| Ältere Erwerbstätige (55-64 Jahre)   | 188   | 20%         | 133                                  | 12%         | 3'233                | 15%         |
| <b>Total Erwerbstätige</b>           | <b>560</b>                                      | 60%         | <b>710</b>                           | 64%         | <b>12'313</b>        | 57%         |
| Jüngere Senioren (65-79 Jahre)       | 169   | 18%         | 111                                  | 10%         | 3'446                | 16%         |
| Ältere Senioren (>79 Jahre)          | 94  | 10%         | 56                                   | 5%          | 2'038                | 9%          |
| <b>Total Senioren</b>                | <b>260</b>                                      | 28%         | <b>170</b>                           | 15%         | <b>5'484</b>         | 25%         |

Abbildung 9 Altersstruktur der beiden Szenarien, Quelle: eigene Darstellung EBP

<sup>1</sup> Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Christian Heim betreffend zukünftige Bewohnerzahl im Stettenfeld, Gemeinderat Riehen, Axioma: 2878, Nr. 18-22.692.02, 8. Dezember 2020.

Für weitere Nutzungen sind ergänzend zum Wohnen rund 10 % der Bauzonen im Stettenfeld vorgesehen<sup>2</sup>. Dieser Anteil soll dazu dienen, eine belebte Umgebung mit attraktiven Angeboten für das Quartier zu schaffen. Die Nutzungen umfassen Flächen für Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen (z.B. Kita, Kindergarten, Arztpraxen), Büros (u.a. Coworking Spaces), Gewerbe (z.B. Veloladen), Verkauf (z.B. Quartierladen) und Gastronomie (z.B. Café, Restaurant). Die Schätzung der zur erwarteten Anzahl an Beschäftigten basiert auf Annahmen zur Flächenverteilung (siehe Anhang A1) sowie zum mittleren Flächenbedarf pro spezifischen Arbeitsplatz (siehe Anhang A2). Daraus resultiert ein Potenzial von rund 160 neuen Arbeitsplätze (Vollzeitäquivalente, VZÄ). Die Arbeitsplätze sind für beide Szenarien gleich.

160 neue Arbeitsplätze

| Arbeitsnutzungen   | Flächenanteil | Anzahl Arbeitsplätze (VZÄ) |
|--|---------------|----------------------------|
| Büro (z.B. Coworking Spaces)                                 | 20%           | 63                         |
| Gewerbe (z.B. Veloladen)                                     | 20%           | 23                         |
| Verkauf (z.B. Quartierladen)                                 | 20%           | 28                         |
| Gastronomie (z.B. Café, Restaurant)                          | 10%           | 11                         |
| Bildung und Gesundheit (z.B. Kita, Kindergarten, Arztpraxen) | 30%           | 34                         |
|  | <b>Gesamt</b> | <b>160</b>                 |

Abbildung 10 Erwartete Beschäftigtenstruktur, Quelle: eigene Darstellung EBP

### 3. Auswirkungen der Gebietsentwicklung Stettenfeld

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen der Gebietsentwicklung Stettenfeld auf die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Riehen (Kap. 3.1), den Infrastrukturbedarf (Kap. 3.2) und die kommunalen Finanzen (Kap. 3.3) dargelegt.

#### 3.1 Bevölkerung

Die Bevölkerungsstruktur, das heisst die Altersdurchmischung und die Lebens- und Einkommenssituation der Bewohner:innen, geben einer Stadt oder einem Quartier ein unverwechselbares Gesicht. Neuzuzüger:innen bringen ihre eigene Struktur mit und beeinflussen so auch immer die bestehende Bevölkerungsstruktur. Die Wirkungsanalyse legt dar, von welchen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur aufgrund der Zuziehenden in das Gebiet ausgegangen wird.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch Zuziehende

##### Ist-Zustand Gemeinde Riehen

Im Jahr 2020 wohnten in der Gemeinde Riehen 21'760 Personen. Die Bevölkerung in Riehen war zwischen 2010 und 2015 relativ stabil und hat vor allem seit 2016 stärker zugenommen. Der Zuwachs um insgesamt rund 5.2 % in den vergangenen 10 Jahren – und damit knapp über 100 Personen pro Jahr – war im Vergleich zu den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft jedoch leicht unterdurchschnittlich.

Wachstum von 5.2 % in den letzten 10 Jahren

<sup>2</sup> Schätzung gemäss Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Christian Heim betreffend zukünftige Bewohnerzahl im Stettenfeld.

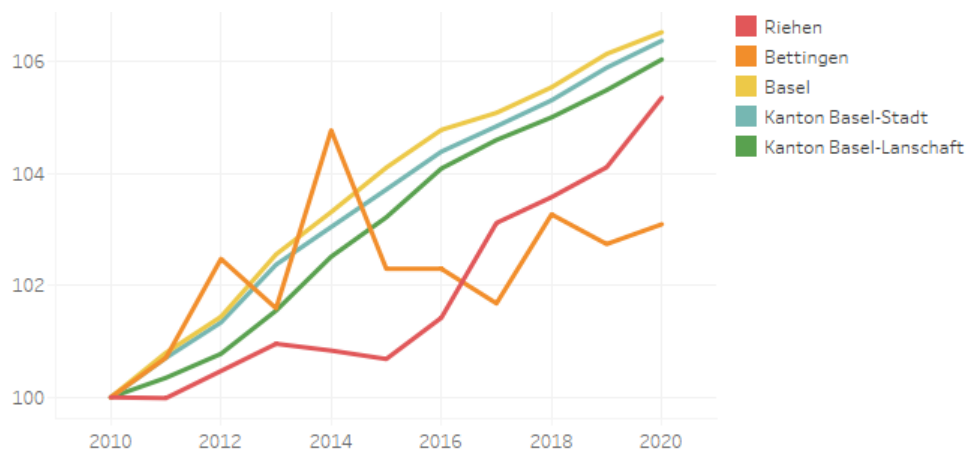


Abbildung 11 Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2010-2020, Quelle: Bundesamt für Statistik

Die positive Bevölkerungsbilanz der Gemeinde Riehen resultiert vor allem aus einer starken Zuwanderung aus anderen Gemeinden des Kantons (wohl v.a. aus der Stadt Basel) sowie direkt aus dem Ausland. Dem gegenüber ist der Geburtenüberschuss seit Jahren negativ – sprich die Anzahl Sterbefälle überwiegt die Anzahl Geburten. Dies ist auch auf die Demografie der Gemeinde Riehen zurück zu führen.

Bevölkerungswachstum insb. durch Zuzüger:innen

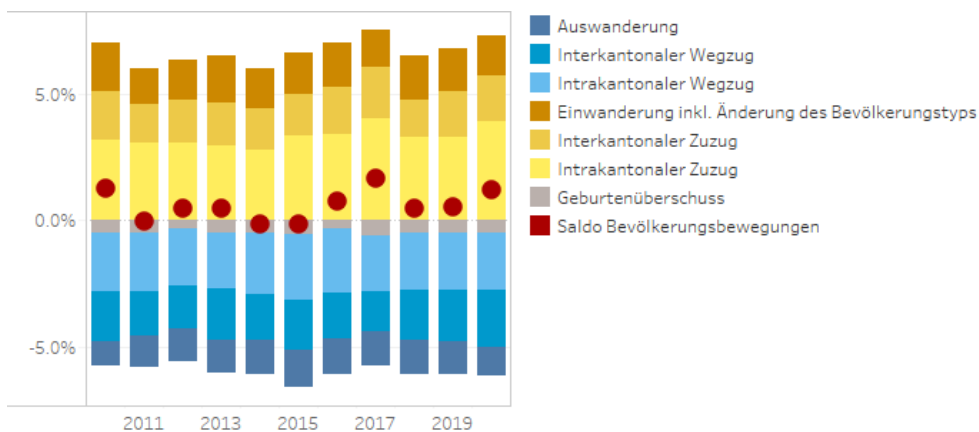


Abbildung 12 Bevölkerungsbilanz Gemeinde Riehen 2010-2020, Quelle: Bundesamt für Statistik

Die Altersstruktur der Riehener Bevölkerung ist geprägt von einem hohen Anteil älterer Personen über 65 Jahren sowie einem unterdurchschnittlichen Anteil junger Erwachsener. Besonders augenfällig ist dies im Vergleich mit der Stadt Basel.

Überdurchschnittlicher Anteil älterer Personen



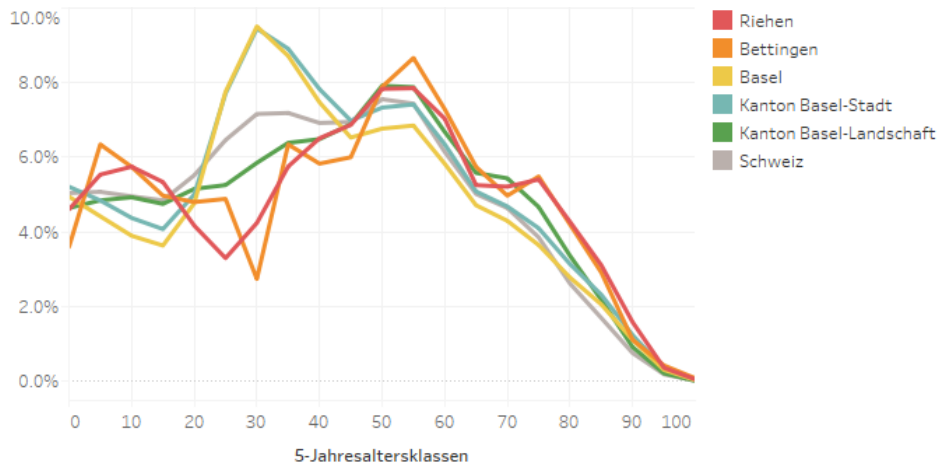


Abbildung 13 Altersstruktur der Bevölkerung 2020 im Vergleich, Quelle: Bundesamt für Statistik

Der Anteil Erwachsener im jungen und mittleren Alter hat in den letzten 10 Jahren abgenommen, während die älteren Personen insgesamt leicht an Anteil zugelegt haben. Gleichzeitig hat der Anteil Kinder in der Gemeinde zugenommen und liegt heute im kantonalen Vergleich über denjenigen der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Die charakteristische Altersstruktur der Gemeinde Riehen hat sich demnach in den letzten zehn Jahren weiter akzentuiert.

Altersstruktur hat sich akzentuiert

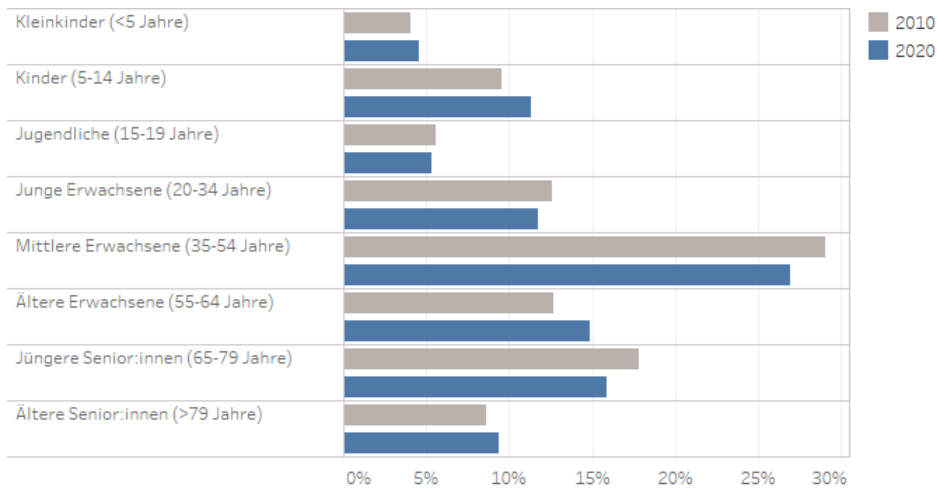


Abbildung 14 Altersstruktur der Gemeinde Riehen 2010 und 2020, Quelle: Bundesamt für Statistik

### Projekt

Für das Gebiet Stettenfeld wurden in Bezug auf die zukünftige Bewohnerschaft zwei Szenarien mit unterschiedlicher Bevölkerungsstruktur gerechnet, die das Leitbild zur Gebietsentwicklung akzentuieren: Zum einen in Richtung der Altersgruppe «Golden Ager und 65+» (Szenario 1), zum anderen in Richtung «Familien» (Szenario 2). Aufgrund unterschiedlicher Haushaltsgrößen und damit verbunden auch unterschiedlichem Flächenverbrauch resultiert je nach Szenario eine Bevölkerungszahl von 940 (Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+») resp. 1'110 Personen (Szenario 2: «Akzentuierung Familien»).

Bevölkerungsentwicklung in zwei Szenarien

In beiden Szenarien wird eine durchmischte Bevölkerung im Gebiet Stettenfeld angestrebt. Wie die Namensgebung der Szenarien aber bereits andeuten, sind im Szenario 1 ältere Haushalte und im Szenario 2 Familien stärker vertreten. Mit 21 % liegt der Anteil Kinder bei der «Akzentuierung Familien» höher als der heutige Anteilswert in der Gesamtgemeinde von 18 %. Und auch der Anteil Erwachsener in der Familienphase ist gegenüber dem Szenario 1 sowie auch der heutigen Verteilung in der Gemeinde überdurchschnittlich. Umgekehrt sind beim Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» die Anteile der Altersgruppe der älteren Erwerbstätigen als auch der Senior:innen übervertreten.

Unterschiedliche Altersstruktur der beiden Szenarien

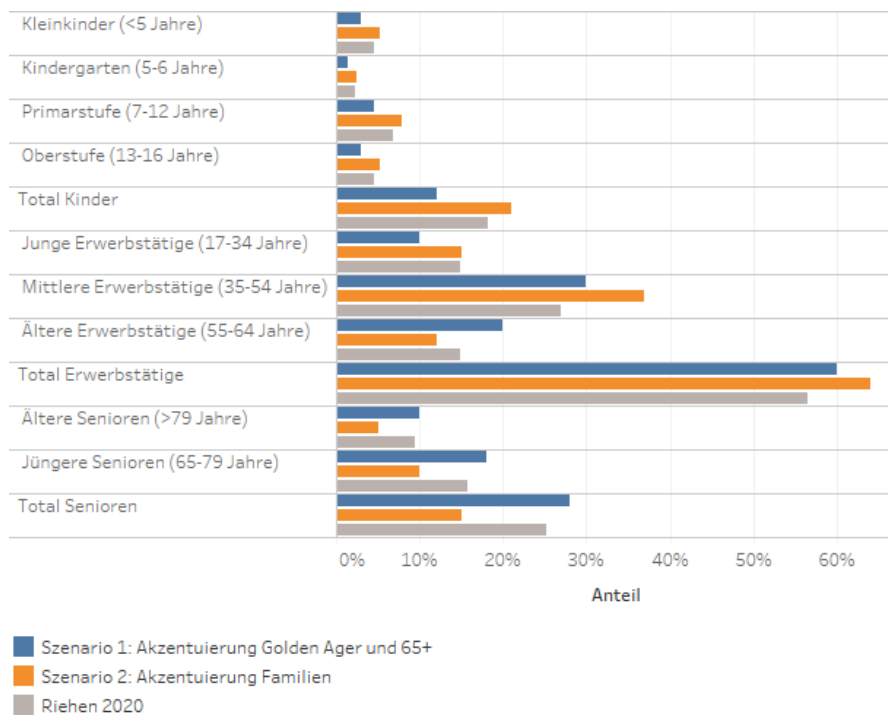


Abbildung 15 Szenarien zur Altersstruktur der zukünftigen Bevölkerung im Gebiet Stettenfeld, Quelle: Eigene Berechnungen anlehnend an heutige Demografie der Gemeinde Riehen

**Fazit**

Zurzeit gibt es im Gebiet Stettenfeld kaum Wohnnutzung. Mit der Entwicklung entsteht auf dem noch wenig genutzten Gemeindegebiet ein belebtes und durchmischtes Quartier.

Schaffung eines neuen Quartiers

Je nach Szenario wird bei Fertigstellung der Entwicklung mit einer Bevölkerung von rund 940 bis 1'100 Personen gerechnet. Gegenüber dem aktuellen Bevölkerungsstand in der Gemeinde Riehen von rund 21'760 Personen bedeutet dies eine Zunahme von rund 5.1 %. Gerechnet über eine Bauzeit von 20 Jahren (2030 bis 2050) entspricht dies einer jährlichen Wachstumsrate von rund 0.2 % resp. 55 Personen pro Jahr. Die für das Gebiet Stettenfeld angenommene Entwicklung entspricht damit rund der Hälfte des jährlichen Bevölkerungszuwachses, das in der Gemeinde Riehen zwischen 2010 und 2020 erfolgt ist.

Erwartetes Wachstum

Die zuziehende Bevölkerung wird sich an der Lagequalität und dem Wohnungsangebot orientieren. Je nach Ausgestaltung des Wohnungsangebots (Anteil Kostenmiete/Miete/Eigentum, Wohnungsmix nach Zimmerzahl und Ausbaustandard) wird die Entwicklung unterschiedlich auf die sozio-ökonomische und demografische Zusammensetzung der Bevölkerung der Gemeinde Riehen wirken.

Wohnungsangebot wird Bevölkerungsstruktur massgeblich bestimmen

Vor allem die Zielgruppe für Wohneigentum, mit steuerkräftigeren Haushalten und den sogenannten Golden Ager (55 – 64 Jahre) wird die sozio-ökonomische Struktur der Bevölkerung prägen. Der Zuzug älterer Personen aus der Gemeinde birgt zudem ein Potenzial, dass erneut Einfamilienhäuser und grosse Wohnungen für bereits ansässige oder zuziehende junge Familien in der Gemeinde frei werden.

Gebietsentwicklung löst Veränderungen in weiteren Gemeindeteilen aus

### 3.2 Öffentliche Infrastruktur

Die Gemeinde Riehen stellt für die Bevölkerung verschiedene Infrastrukturen zur Verfügung. Je nach Zusammensetzung und Grösse der Bevölkerung muss eine Gemeinde mehr oder andere Infrastrukturen bereitstellen. Die Gebietsentwicklung Stettenfeld verändert sowohl die Zusammensetzung als auch die Anzahl Bewohner:innen in der Gemeinde. Die Wirkungsanalyse zeigt auf, inwiefern die vorhandenen öffentlichen Infrastrukturen ausreichend sind oder ausgebaut werden müssen. Die Einschätzungen zu Bestand und Bedarf wurden mit den jeweils zuständigen Fachpersonen der Gemeinde Riehen beurteilt.

Zuziehende Bevölkerung löst Infrastrukturbedarf aus

#### Projekt

Die nachfolgende Tabelle dokumentiert die Einschätzungen der Fachpersonen zum Bestand und Bedarf sowie Kostenschätzung der jeweiligen öffentlichen Infrastrukturen.

| Infrastruktur<br>(Fachperson)                                 | Einschätzung Bestand, Bedarf und Kosten  |
|---|--|
| <b>Erschliessung</b><br>(Dominik Schärer, Roger Sommerhalder) | <p><b>Strassen, Fuss- und Velowege:</b> Es bestehen Ausbaupläne für die Haupteerschliessung des Gebiets. Stand heute wird dafür ein Flächenbedarf von 9'700 m<sup>2</sup> angenommen, was 10 % der Bauzone entspricht.</p> <p>Erstellungskosten gesamt: 3.4 Mio. CHF (Richtwert CHF 350 CHF/m<sup>2</sup>)<sup>3</sup><br/>                     Planungskosten gesamt: 0.49 Mio. CHF (Richtwert 50 CHF/m<sup>2</sup>)<br/>                     Öffentliche Beleuchtung gesamt: 0.73 Mio. CHF (Richtwert 75 CHF/m<sup>2</sup>)</p> <p>Die Erstellungskosten werden proportional auf die Grundeigentümer abgewälzt. Zulasten der Gemeinde fallen daher Erstellungskosten von 0.71 Mio. CHF an.<sup>4</sup> Die Planungskosten und die Kosten für den Bau der öffentlichen Beleuchtung wird hingegen zu 100 % von der Gemeinde finanziert.</p> <p><b>Total 1.93 Mio. CHF Investitionskosten</b></p> |

<sup>3</sup> Annahme 1.7 km Strassennetz inkl. Fuss- und Veloweg, mittlere Strassenbreite 5.5m; excl. Kunstbauten, öffentl. Kanalisation, öffentl. Beleuchtung, Planungskosten

<sup>4</sup> Gemäss Gemeinde-Anteil an der Bauzone von 21 % resp. 2'033 m<sup>2</sup>; Achtung, der Anteil Bauzone ist kleiner als der Anteil an der Gebietsfläche der Gemeinde (34.2 %), da die Flächen für Grünraum, Sport- und Freizeit in Abzug gebracht werden.  
 Vereinfacht werden in dieser Rechnung Strassen-, Fuss- und Velowege zusammengenommen. Die Finanzierung von Durchwegungen für Fuss- und Veloverkehr obliegt i.d.R. der Gemeinde. Die Vereinfachung ist jedoch realistisch, da in späterer Planungsphase die Möglichkeit besteht, die Grundeigentümer mittels Bauungsplan zur Erstellung von Fuss- und Velowege zu verpflichten. Somit werden die Kosten wiederum proportional von allen Grundeigentümern getragen.

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>Betrieb: 0.9 %</b> der Erstellungskosten/Jahr (Richtwert 3.30 CHF/m<sup>2</sup> für Reinigung, Winterdienst)</p> <p><b>Unterhalt: 0.6 %</b> der Erstellungskosten/Jahr (Richtwert 2 CHF/m<sup>2</sup> für Instandhaltung)</p> <p>Die Investitionskosten können nicht über die Mehrwertabgabe (MWA) finanziert werden. Andere Finanzierungsquellen sowie die Kostenübernahme der Baurechtnehmer sind in der weiteren Planung zu klären.</p> <p><b>Parkplätze:</b> Die anfallenden Kosten für das Einrichten von Parkplätzen auf öffentlichen Strassen sind zu vernachlässigen.</p> <p><b>Öffentlicher Verkehr (ÖV):</b> Es bedarf eines Ausbaus der Buserschliessung des Gebiets. Denkbar sind beispielsweise eine Takterhöhung der bestehenden Buslinien oder eine Anpassung der Routenführung des Ortsbuses. Hierfür werden keine Baukosten in das Modell eingerechnet. Die ÖV-Kosten werden in der laufenden Rechnung als wiederkehrende Aufwände pro Kopf berücksichtigt.</p>   |
| <p><b>Grünraum</b><br/>(Stadtgärtnerei<br/>Kanton Basel-Stadt,<br/>Rainer Helm für<br/>Unterhalt und Betrieb)</p> | <p>Mit der Entwicklung ist im Gebiet Stettenfeld ein bedarfsgerechtes Angebot an öffentlichem Grünraum geplant. Die geplante Fläche umfasst 61'600 m<sup>2</sup>, was 35 % der Gebietsfläche sind. Erstellungskosten gesamt: 17.25 Mio. CHF (inkl. Planungskosten und MwSt.; Richtwert CHF 280.-/m<sup>2</sup>)<sup>5</sup></p> <p>Der Grünraum wird vollständig von der Gemeinde finanziert, wobei sie einen Teil über die bestehenden Gelder aus der Mehrwertabgabe decken kann (Annahme 5 Mio. CHF). Weitere Finanzierungsquellen wie Agglomerationsprogramme sind in der weiteren Planung zu klären.</p> <p><b>Total 12.25 Mio. CHF Investitionskosten</b></p> <p><b>Betrieb 0.9 %</b> Erstellungskosten/Jahr</p> <p><b>Unterhalt 2.3 %</b> (Richtwert CHF 6.50.-/m<sup>2</sup>)<sup>6</sup></p>   |
| <p><b>Sport und Freizeit</b><br/>(Christian Lupp)</p>   | <p>Gemäss der Sportstrategie Riehen (2017) ist neben einem zusätzlichen <b>Fussballfeld</b> ein Ausbau der Infrastrukturen für <b>ungebundener Sport</b> (z.B. Mobiler Pumptrak, Outdoor-Fitnessanlage) durch die zusätzliche Bevölkerung der Entwicklung Stettenfeld absehbar. Bereits heute sind die Riehener Aussensportanlagen (Fussball, Leichtathletik) stark ausgelastet. Weiter wird künftig eine starke Nachfragezunahme nach individuellem Sporttreiben erwartet. Im bestehenden <b>Gartenbad</b> und Angebot an <b>Hallenbädern</b> sind ausreichende Kapazitäten für die künftige Entwicklung vorhanden. Dies vorausgesetzt, dass das Schulhallenbad in Riehen in den nächsten Jahren saniert und optimiert wird.</p> <p>Der Bedarf nach <b>Spielplätzen</b> und einem gut erreichbaren <b>Quartierpark</b> im Norden von Riehen werden im Rahmen des Wohnungsbaus und der Freiraumgestaltung auf dem Perimeter Stettenfeld realisiert.</p> <p>Durch die zusätzliche Bevölkerung im Stettenfeld verschärft sich der bereits heutige Bedarf nach einem <b>Jugend- und Quartiertreffpunkt</b> im Norden von Riehen. Das bestehende Zentrum Landauer in Riehen Süd wird vom Quartier wenig genutzt aufgrund zu grosser Entfernung. Die zwei <b>Bibliotheken</b> vermögen den Einwohnerzuwachs vom Stettenfeld abzufedern. Für <b>kleinere Freizeitvereine</b>, die aktuell auf dem Gebiet Stettenfeld aktiv sind (z.B. Verein Kleintierzucht, Gartenfreunde), besteht kein städtischer Auftrag zur Förderung oder Bereitstellung von Infrastrukturen.</p> <p>Erstellungskosten Fussballfeld: 1.9 Mio. CHF<sup>7</sup><br/> Erstellungskosten Turnhalle: 6 Mio. CHF<sup>8</sup><br/> Erstellungskosten Jugend- und Quartiertreffpunkt: 2 Mio. CHF<sup>9</sup><br/> Erstellungskosten Mehrzweckplatz: 0.3 Mio. CHF<sup>10</sup></p> <p>Da der Bedarf nach dem Fussballfeld, Turnhalle, Jugend- und Quartiertreffpunkt nicht einzig auf die zusätzliche Bevölkerung im Stettenfeld zurückzuführen ist und von den neuen Sport- und Freizeitinfrastrukturen auch der Rest der Riehener Bevölkerung profitiert, wird ein</p> |

<sup>5</sup> Der Richtwert für die Erstellungskosten gilt für einen extensiv statt urban gestalteten Grünraum mit Spielflächen und Durchwegung.

<sup>6</sup> Der Richtwert für den jährlichen Unterhalt gilt für einen extensiv statt urban gestalteten Grünraum mit Spielflächen und Durchwegung.

<sup>7</sup> Annahme Kunstrasen in Normgrösse ca. 1'000 m<sup>2</sup>, inkl. Ballfangzaun, Beleuchtung und Beregnung, exkl. Garderoben, da Synergien mit Schule möglich

<sup>8</sup> Annahme Zweifachturnhalle in Normgrösse inkl. Nebenräume

<sup>9</sup> Annahme mehrstöckiges Gebäude; die effektiven Kosten variieren je nach Grössenordnung des Treffpunkts stark.

<sup>10</sup> «Gummiplatz» für ungebundene Sportarten; Annahme Normgrösse ca. 1'000 m<sup>2</sup>

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Kostenanteil von 30 % dem Stettenfeld angelastet. Der Mehrzweckplatz ist ein lokales Angebot und wird daher vollständig der Entwicklung Stettenfeld angelastet.</p> <p><b>Total 3.27 Mio. CHF Investitionskosten</b></p> <p><b>Betrieb 0.5 %</b> Erstellungskosten/Jahr (Reinigung, Material, exkl. Personalkosten)</p> <p><b>Unterhalt 0.5 %</b> Erstellungskosten/Jahr (bauliche Erneuerung und Werterhalt, exkl. Abschreibungen)</p>  |
| <b>Kita</b><br>(Sandra Clauser)               | <p>Von den insgesamt 9 Kindertagesstätten in Riehen sind 4 mit insgesamt 90 Plätzen in erreichbarer Nähe des Gebiets Stettenfeld. Diese Kitas haben die Kapazitätsgrenze erreicht und es werden aktuell Wartelisten geführt. Unabhängig von der Entwicklung Stettenfeld ist künftig ein Ausbau der Kitas und Kitaplätze notwendig. Die Planung von Kitas obliegt Privaten und die Gemeinde Riehen beteiligt sich mit Subventionen.</p> <p>Die Subventionen steigen aufgrund eines Systemwechsels (neues Tagesbetreuungsgesetz Kt.BS) ab 2022 stark an. Darum wird in der laufenden Rechnung eine Zunahme der Ausgaben pro Vorschulkind von +12 % eingerechnet.</p> <p><b>Keine Investitionskosten, aber Subventionen pro Vorschulkind ab 2022 um ca. +12 %</b></p>  |
| <b>Kindergarten</b><br>(Martin Abel)          | <p>In der Gemeinde Riehen gibt es heute vier ausgelastete Kindergärten und ein Kindergarten mit freien Kapazitäten. Letzterer liegt in gut erreichbarer Gehdistanz vom Stettenfeld. In der Entwicklung Stettenfeld ist ein neuer Kindergarten geplant.</p> <p>Erstellungskosten gesamt: 5 Mio. CHF (Referenzprojekt für 3 Klassen à 22 Kinder als Richtwert)</p> <p>Die Erstellungskosten werden proportional zu den zusätzlichen Kindergartenkinder im Stettenfeld angelastet.</p> <p><b>Investitionskosten Szenario 1 «Akzentuierung Golden Ager und 65+» 1.03 Mio. CHF, Szenario 2 «Akzentuierung Familien» 2.13 Mio. CHF</b></p> <p><b>Betrieb: 1 %</b> Erstellungskosten/Jahr (Sach- und Materialkosten, exkl. Personalkosten und Mieten)</p> <p><b>Unterhalt: 1 %</b> Erstellungskosten/Jahr (Hauswartung, Reinigung, Unterhalt)</p>  |
| <b>Schule</b><br>(Martin Abel)                | <p>Das unmittelbar angrenzende Primarschule Hinter Gärten ist aktuell überlastet. Die Entwicklung Stettenfeld trägt mit dazu bei, dass im Umkreis ein neues Primarschulhaus benötigt wird. In Riehen gibt es kein Angebot für die Oberstufe.</p> <p>Erstellungskosten gesamt: 36 Mio. CHF (Referenzprojekt Hinter Gärten Schulhaus mit 12 Primarklassen à 25 Kinder als Richtwert)<sup>11</sup></p> <p>Die Erstellungskosten werden proportional zu den zusätzlichen Kindergartenkinder im Stettenfeld angelastet.</p> <p><b>Investitionskosten Szenario 1 «Akzentuierung Golden Ager und 65+» 5.12 Mio. CHF, Szenario 2 «Akzentuierung Familien» 10.58 Mio. CHF</b></p> <p><b>Betrieb: 0.3 %</b> Erstellungskosten/Jahr (Sach- und Materialkosten, u.a. Digitalisierung, Schulsozialarbeit, exkl. Personalkosten und Mieten)</p> <p><b>Unterhalt: 0.7 %</b> Erstellungskosten/Jahr (Hauswartung, Reinigung, Unterhalt)</p>   |
| <b>Alter und Pflege</b><br>(Barbara Gronbach) | <p>Es sind genügend und gut erreichbare Kapazitäten vorhanden.</p> <p>Die Planung und Erstellung <b>stationärer Pflegeheime</b> obliegt dem Kanton. Daher fallen keine Baukosten zulasten der Gemeinde Riehen an. Die Pflegefinanzierung der Gemeinde wird über die Gesundheitskosten pro Kopf in der laufenden Rechnung berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Riehen ist für die Bereitstellung und Finanzierung der <b>ambulanten Angebote</b> zuständig. Künftig liegt der Fokus auf dem Ausbau von alltagsunterstützenden Betreuungsangeboten und Tagesstrukturen, damit die ältere Bevölkerung länger Zuhause wohnen bleiben kann. Von den 80+ Jährigen organisieren sich heute rund 80 % rund um das eigene Zuhause. Künftig wird dieser Anteil steigen.</p> <p>Die wenigen 80+ Jährigen, die im Entwicklungsgebiet Stettenfeld zuziehen werden, lösen keinen spezifischen Ausbaubedarf der ambulanten Angebote aus. Ein Aus- oder Umbau muss unabhängig von der Entwicklung Stettenfeld erfolgen. Über die laufende Rechnung sind jährliche Pflegebeiträge, die Aufwände für Tagesstrukturen und Spitexkosten über die Gesundheitskosten pro Bewohner:in 80+ berücksichtigt.</p> |

<sup>11</sup> Tagesstruktur und andere Räumlichkeiten sind dabei eingeschlossen. Die Turnhalle ist nicht eingerechnet, um eine Doppelung mit der Turnhalle unter «Sport- und Freizeit» zu vermeiden.

|   |  |
|---|--|
|   | <b>Keine Investitionskosten</b>  |
| <b>Abfallentsorgung</b><br>(Christian Jann) | <p>Für ein Gebiet der Grösse Stettenfeld bedarf es eine neue Glassammelstelle (Wertstoffsammelstelle).</p> <p><b>Total 0.09 Mio. CHF Investitionskosten</b></p> <p><b>Betrieb:</b> Der jährliche Betrieb wird in der Regel über die Kehrichtsackgebühr finanziert. Da die heutige Gebühr die Kosten nicht decken vermag, finanziert die Gemeinde das Defizit. Für die zusätzliche Bevölkerung im Stettenfeld wird ein zusätzliches jährliches Defizit von 50'000.- CHF erwartet. Dieses Defizit wird über die «Verwaltungskosten pro Kopf» in der laufenden Rechnung abgebildet.</p> <p><b>Unterhalt: 5 %</b> Erstellungskosten/Jahr</p>   |
| <b>Wasser</b><br>(Christian Jann)           | <p>Heute ist das Gebiet Stettenfeld für die Trink- und Löschwasserversorgung nicht ausreichend erschlossen. Die Erschliessung des Gebiets wird durch die IWB sichergestellt. Es entstehen weder Kosten bei der Gemeinde, noch bei Privaten.</p> <p><b>Keine Investitionskosten</b></p>   |
| <b>Abwasser</b><br>(Christian Jann)         | <p>Das Gebiet im Stettenfeld ist noch nicht mit einer öffentlichen Kanalisation erschlossen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Abwasser-Erschliessung sicherzustellen.</p> <p>Erstellungskosten öffentliche Kanalisation: 2.55 Mio. CHF.<sup>12</sup></p> <p>Sobald eine Liegenschaft an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird, ist eine einmalige Erschliessungsgebühr (Dolenbeitrag) fällig, welche die anfänglichen Investitionskosten der Gemeinde deckt.</p> <p><b>Keine Investitionskosten</b></p> <p><b>Betrieb und Unterhalt</b> von rund 1.25 % der Investitionskosten werden über jährliche Abwassergebühren gedeckt.</p> <p>Grundsätzlich begrüsst Riehen ein Entwässerungssystem gemäss dem Ansatz «Sponge City» auf dem Stettenfeld (z.B. Zwischenspeicher von Regenwasser, Grauwassernutzung). Die Prüfung dieser Möglichkeiten sowie damit verbundene zusätzliche Investitionskosten sind Gegenstand der folgenden Planungsphasen.</p> |
| <b>Energie</b><br>(Dominik Schärer)         | <p>Heute ist das Gebiet Stettenfeld nicht ausreichend an die Energieversorgung angebunden. Erschliessung, Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur sind noch zu klären (Erschliessung durch Wärmeverbund Riehen AG oder dezentrale Lösungen). Für die Gemeinde resultieren in beiden Fällen keine Investitionskosten.</p> <p><b>Keine Investitionskosten</b></p>  |

<sup>12</sup> Annahme CHF 1'500.- / Laufmeter Leitung, Annahme Strassennetz ca. 1.7 km



**Fazit**

Insgesamt löst die Entwicklung Stettenfeld im Szenario 1 «Akzentuierung Golden Ager und 65+» Investitionskosten in Höhe von 23.7 Mio. CHF, im Szenario 2 «Akzentuierung Familien» in Höhe von 30.3 Mio. CHF aus.

Übersicht Investitionsbedarfs

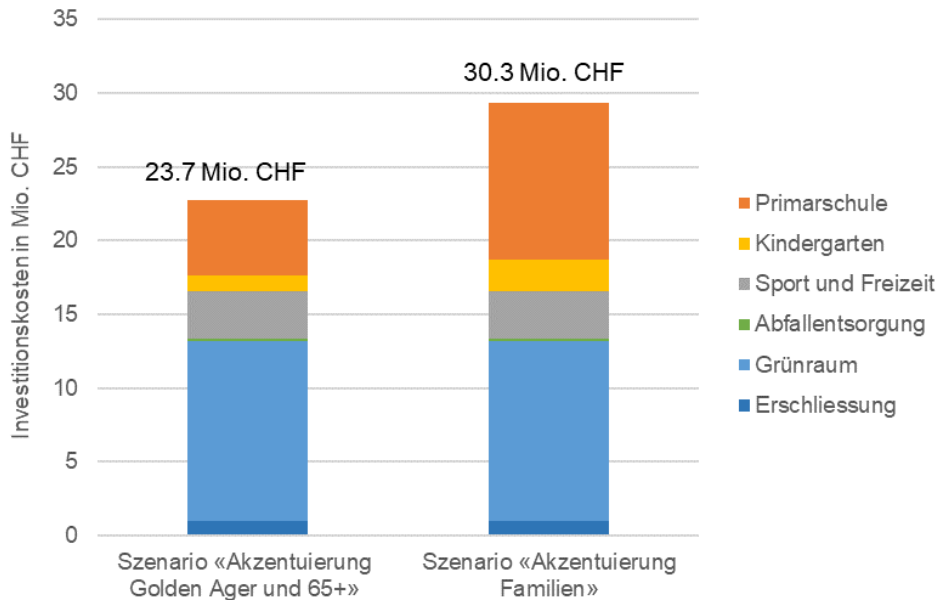


Abbildung 16 Übersicht zu den Investitionskosten pro Szenario (Stufe Studie, Genauigkeit +/-30 %), Quelle: eigene Darstellung EBP

Einerseits fallen für die Hauptschliessung des Gebiets Investitionskosten von 1.93 Mio. CHF und für den geplanten Grünraum im Stettenfeld Investitionskosten von 12.25 Mio. CHF zulasten der Gemeinde an. Weitere Kosten von 3.27 Mio. CHF fallen an für diverse Sport- und Freizeitinfrastrukturen im Stettenfeld. Diese Investitionskosten fallen für beide Szenarien in gleicher Höhe an.

Szenario-unabhängige Investitionskosten

Da in Riehen Nord das Schulraumangebot heute bereits unzureichend ist, verschärfen die zusätzlichen Kinder im Gebiet Stettenfeld den Bedarf nach einem Ausbau resp. Erweiterung von Kindergarten und Schulhaus. Die Höhe der Investitionskosten für den Kindergarten und die Schule variieren nach den zwei Szenarien, da diese proportional zur erwarteten Anzahl Kinder je einen anderen Bedarf auslösen. Für das Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» belaufen die Kosten auf 1.03 Mio. CHF für Kindergarten und 5.12 Mio. CHF für die Schule. Die Kosten im Szenario 2 «Akzentuierung Familien» sind für Kindergarten mit 2.13 Mio. CHF und für Schule 10.58 Mio. CHF rund doppelt so hoch.

Investitionen in die Bildung abhängig von Szenarien

Da Kitas in Riehen privat organisiert sind, wird der Ausbaubedarf von Privaten finanziert werden müssen. Allerdings steigen die Subventionen ab 2022 für Kita- und Tagesfamilienplätze um rund +12 % an. Diese Kosten werden in der laufenden Rechnung mitberücksichtigt.

Steigende Subventionen für Kitas

Ein allfälliger Ausbaubedarf von Alters- und Pflegeheimen würde vom Kanton finanziert werden. Vielmehr wird eine Verschiebung hin zu ambulanten Pflegeangeboten erwartet, deren Ausbau Aufgabe der Gemeinde

Entwicklung löst keine Investitionen in Gesundheit aus

Riehen ist. Die zusätzlichen Älteren im Stettenfeld lösen aber direkt keine Zunahme gegenüber den heutigen Gesundheitskosten pro Kopf aus.

In Bezug auf Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen entstehen Kosten bei der Gemeinde Riehen für eine neue Glassammelstelle in Höhe von 90'000 CHF. In Bezug auf die Infrastrukturen Wasser, Abwasser und Energie ist das Gebiet Stettenfeld heute nicht ausreichend erschlossen respektive versorgt, um die zusätzliche Bevölkerung der Entwicklung zu tragen. Es fallen aber keine Erschliessungskosten zulasten der Gemeinde an.

Geringe Investitionskosten in Ver- und Entsorgung

### 3.3 Kommunale Finanzen

Aus Sicht des kommunalen Finanzhaushalts lösen neuzuziehende Einwohner:innen sowohl (Steuer-)Einnahmen als auch Ausgaben aus. Ob Einnahmen oder Ausgaben überwiegen, hängt davon ab, wie viel Steuern die Neuzuzüger:innen bezahlen und welche Leistungen sie von der Stadt oder Gemeinde beziehen. Basierend auf den bisherigen durchschnittlichen pro Kopf-Kosten und -Erträgen in der Gemeinde Riehen werden die mit den zusätzlichen Einwohner:innen und Arbeitsplätzen generierten Gemeindefinanzen für das Gebiet modelliert (siehe Kapitel 1.3). Grundlage für diese Modellierung bilden die Geschäftsberichte der letzten 5 Jahre sowie Finanzkennzahlen der Gemeinde Riehen. Berücksichtigt werden die zu erwartende Demografie der neuen Bewohner:innen sowie die Aufwendungen, die aus den dem Gebiet anzulastenden Investitionskosten anfallen (Betrieb, Unterhalt, Abschreibungen und Zinskosten) (siehe Kapitel 3.2).

Modellierung der Ertrags- und Kostenentwicklung

Die dem Modell zugrunde liegenden detaillierten Kennwerte und Annahmen sind im Anhang A3 dokumentiert.

#### Ist-Zustand Gemeinde Riehen

In den Jahren 2016 bis 2020 wies die Gemeinde Riehen stets ein positives Finanzergebnis aus: Im Mittel überstiegen die Steuer- und sonstigen Erträge die Gemeindeausgaben um knapp 5.5 Mio. CHF.

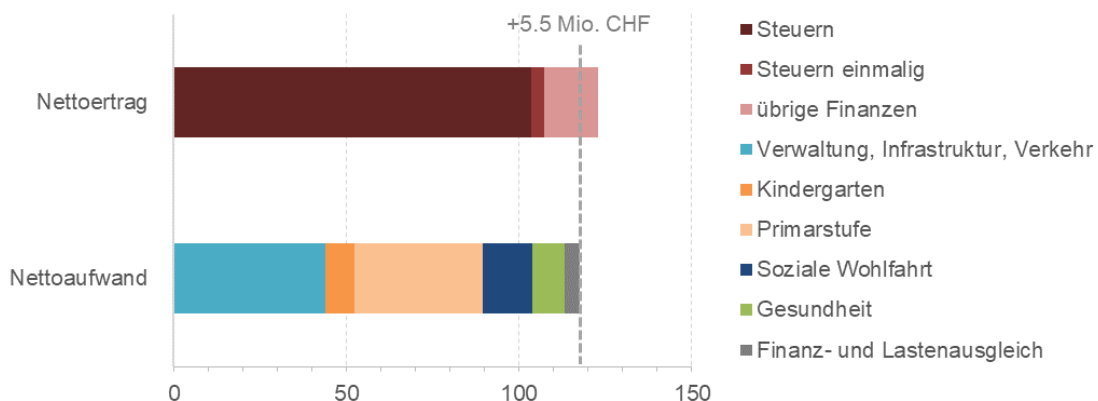


Abbildung 17 Durchschnittliche Ertrags- und Kostenstruktur in der Gemeinde Riehen in Mio. CHF, Grundlage: Geschäftsberichte Riehen 2016 – 2020

**Projekt**

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung ist je nach Szenario mit rund 900 bis 1'100 Bewohner:innen sowie rund 160 Beschäftigten im Gebiet Stettenfeld zu rechnen. Die Modellierung zeigt, dass gestützt auf den aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt der Fertigstellung im Jahr 2050 der Gebietsentwicklung für beide Szenarien eine für die Gemeinde Riehen kostenneutrale Gebietsentwicklung vorliegt.

Zumindest kostenneutrale Entwicklung in beiden Szenarien

Beim Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» steht zum Zeitpunkt der Fertigstellung dabei ein jährlicher Kostenaufwand von rund 4.7 Mio. CHF Steuer- und Vermögenserträgen (v.a. Baurechtzinsen) von rund 7.6 Mio. CHF gegenüber. Damit entsteht ein Ertragsüberschuss von rund 2.9 Mio. CHF. Beim Szenario «Akzentuierung Familien» sind die Erträge aus Steuern und Vermögen ähnlich hoch, jedoch sind insbesondere die Bildungskosten sowie auch die Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen aufgrund der höheren Investitionskosten deutlich grösser. Daraus resultiert zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung in der Summe ein Plus von rund 90'000 CHF.

Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» mit deutlichem Ertragsüberschuss

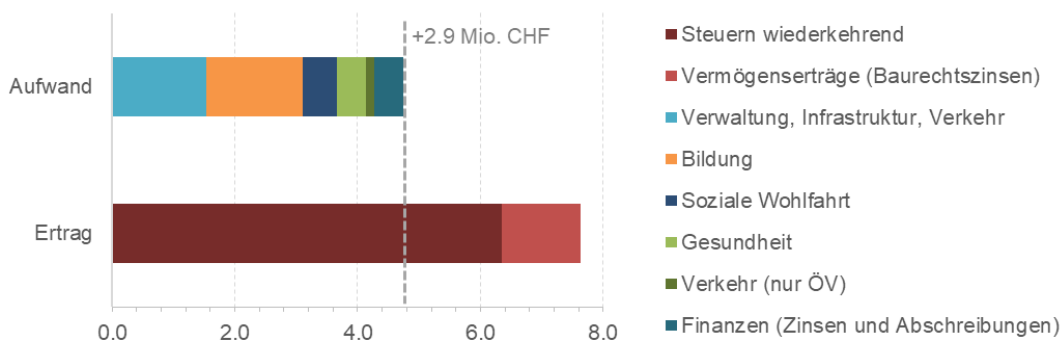


Abbildung 18 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» (in Mio. CHF)

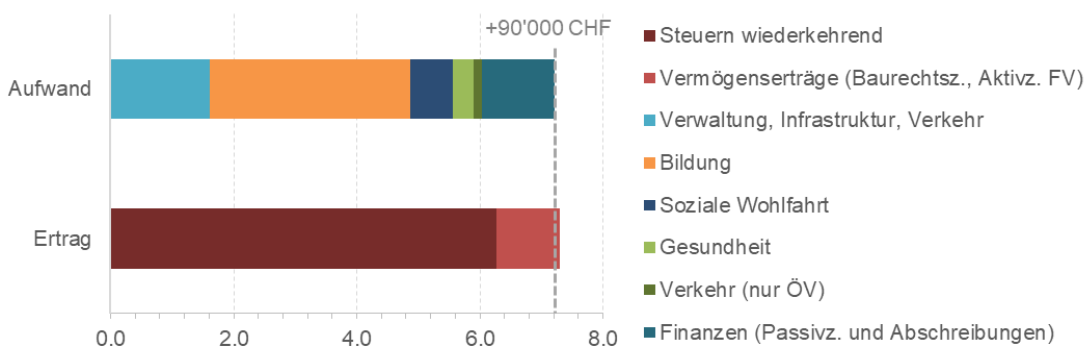


Abbildung 19 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Familien» (in Mio. CHF)

Je nach Szenario fällt entsprechend auch das kumulierte Finanzergebnis sehr unterschiedlich aus. Die simulierten Cash Flows der Jahre 2030 bis 2035 zeigen nebst den periodischen Cash Flows die einmaligen Ausgaben für die öffentliche Infrastrukturinvestitionen in Erschliessung, Grünraum, Sport- und Freizeitanlagen, Schule und Kindergarten sowie Abfallentsorgung von insgesamt rund 24 resp. 30 Mio. CHF. Hinzu kommen jährliche

Kumuliertes Finanzergebnis:  
Aufwand

Aufwände für Betrieb und Unterhalt der Infrastrukturen sowie Passivzinsen und Abschreibungen im Verwaltungsvermögen.

Auf der Ertragsseite sind es insbesondere die Steuererträge der Bewohner:Innen und Beschäftigten sowie der jährliche Ertrag aus den Baurechtszinsen. Hinzu kommen allfällige Aktivzinsen auf das Finanzvermögen der Gemeinde sowie einmalige Sondererträge aus der Grundstücksgewinnsteuer und der Handänderungssteuer. Letztere lassen sich zum aktuellen Planungsstand nicht konkretisieren und sind deshalb im Modell nicht berücksichtigt. Sie würden das Finanzergebnis zusätzlich positiv beeinflussen.

Kumuliertes Finanzergebnis: Erträge

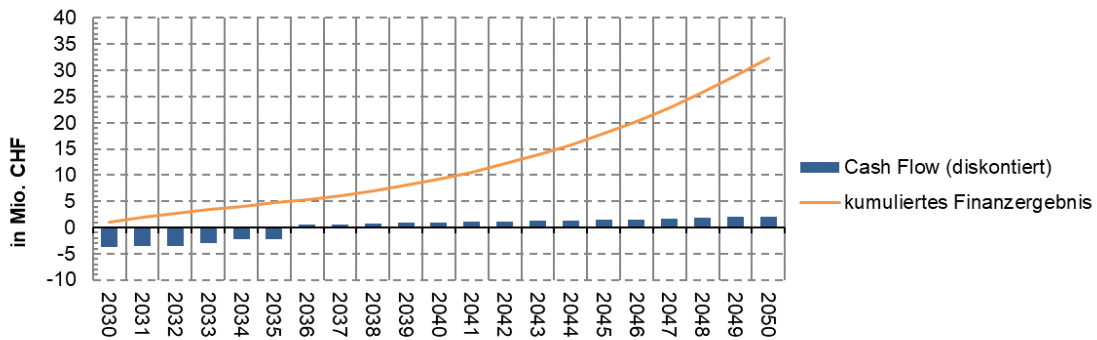


Abbildung 20 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» (in Mio. CHF)

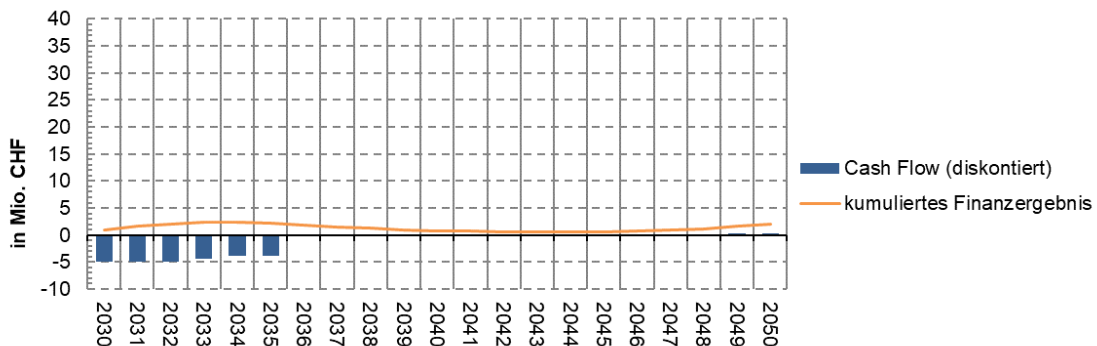


Abbildung 21 Kostenstruktur zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung mit Szenario «Akzentuierung Familien» (in Mio. CHF)

Die Höhe des Nettoergebnisses ist also abhängig von der Struktur der Bevölkerung auf dem Areal. Insbesondere im Szenario «Akzentuierung Familien» resultieren aufgrund des überdurchschnittlich hohen Anteils an Kindern hohe Kosten im Bereich der Bildung – sowohl als laufende Kosten als auch Folgekosten aus der Finanzierung, Betrieb und Unterhalt des neuen Schulhauses. Im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» wird das Finanzergebnis positiv geprägt von der Hauptzielgruppe der sogenannten Golden Ager. Sie weisen eine überdurchschnittliche Steuerkraft und unterdurchschnittliche Kosten für Gesundheit und soziale Wohlfahrt auf.

Altersstruktur prägt Finanzergebnis

## Fazit

Aufgrund der Anzahl Bewohner:innen, der Altersstruktur und Annahmen zur Wohntypologie (Eigentum, Miete) unterscheiden sich die beiden Szenarien hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen. Gestützt auf den aktuellen Planungsstand scheint eine für die Gemeinde Riehen zumindest kostenneutrale Gebietsentwicklung realistisch zu sein. Während das Szenario «Akzentuierung Familien» zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Gebietsentwicklung in etwa kostenneutral ist, resultiert in Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» ein Ertragsüberschuss von rund 3 Mio. CHF.

Zumindest kostenneutrale Entwicklung in beiden Szenarien

Der wesentliche finanzielle Unterschied zwischen den Szenarien resultiert aus der unterschiedlichen Anzahl an Kindern im Kindergarten- und Primarschulalter. Sie haben hohe Kosten im Bereich der Bildung zur Folge – sowohl als laufende Kosten als auch Folgekosten aus der Finanzierung (Abschreibungen und Passivzinsen), Betrieb und Unterhalt des neuen Schulhauses.

Bildungskosten als finanzrelevanter Unterschied zwischen den Szenarien

Im Szenario «Akzentuierung Golden Ager und 65+» wird das Finanzergebnis zusätzlich positiv geprägt von der überdurchschnittlichen Steuerkraft und unterdurchschnittliche Kosten für Gesundheit und Soziale Wohlfahrt der Hauptzielgruppe der «Golden Ager». Die Steuererträge insgesamt unterscheiden sich zwischen den Szenarien allerdings nur geringfügig, da die Einwohnerzahl im Szenario «Akzentuierung Familien» höher ist und damit die durchschnittlich höheren Steuererträge pro Person wettmacht.

Golden Ager als finanziell attraktive Zielgruppe

Der Schlussfolgerung, die Golden Ager seien eine finanziell attraktive Zielgruppe, ist ein Vorbehalt anzumerken: Das berechnete Finanzergebnis basiert auf einer statischen Momentaufnahme der Bevölkerung in einem mittleren Gleichgewichtszustand. Entsprechend berücksichtigt das Modell weder eine natürliche Alterung, noch Fluktuation der Bewohner:innen. Eine dynamische Betrachtung der Bewohner:innen über die Zeit würde mittel- und längerfristig ein anderes Finanzergebnis abbilden. Denn der im Modell betrachtete hohe Anteil an den 50+ Jährigen des Szenarios «Akzentuierung Golden Ager und 65+» bedeutet mittel- und längerfristig, sobald die Personen die Alterskategorie zu den Senior:innen wechseln, tiefere Steuererträge bei höheren Gesundheitskosten.

Vorbehalt der Alterung von Golden Ager

Neben den Steuererträgen fallen für die Gemeinde auch jährliche Einnahmen aus den Baurechtzinsen sowie einmalige Sondererträge durch Grundstücksgewinnsteuer und Handänderungssteuer an. Letztere sind im Modell jedoch nicht berücksichtigt, würden aber das Finanzergebnis zusätzlich positiv beeinflussen.

Einmalige Sondererträge teilw. nicht berücksichtigt

Weiter stösst die Gebietsentwicklung Veränderungen über den Betrachtungsperimeter hinaus an, indem sie etwa die Standortqualität umliegender Quartiere beeinflusst, zu Umzugsbewegungen innerhalb der Gemeinde führt oder auch, indem eine Entwicklung in dieser Grössenordnung das Image der Gemeinde Riehen als Wohnstandort und Lebensraum verändert. All diese Veränderungen beeinflussen auch das Ergebnis des gesamtstädtischen Finanzhaushalts. Diese Effekte sind im Modell jedoch nicht berücksichtigt.

(Finanzrelevante) Einflüsse über den Gebietsperimeter hinaus

## 4. Hinweise für den Planungsprozess

Die Wirkungsanalyse ermöglicht eine erste systematische Betrachtung möglicher finanzieller Effekte der Gebietsentwicklung Stettenfeld. Es gilt jedoch zu beachten, dass eine Wirkungsanalyse in diesem frühen Planungsstadium auf zahlreichen Annahmen beruht. Auch wenn diese in Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen in der Gemeinde fundiert festgelegt wurden, bleiben sie vor dem Hintergrund des langen Entwicklungshorizonts bis 2050 mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Systematische Betrachtung finanzieller Effekte, aber mit Unsicherheiten

Der frühe Stand im Planungsprozess lässt Gestaltungsspielräume in Bezug auf Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten, das Wohnungsangebot wie auch die Konkretisierung der Arbeitsnutzungen offen. Dies sind zentrale Elemente, welche nicht nur die Gebietsentwicklung, sondern auch die kommunalen Finanzen wesentlich beeinflussen. Mit einem Nutzungskonzept kann in einem nächsten Schritt die Positionierung des Gebietes näher skizziert sowie die erwünschten Nutzungen und Zielgruppen definiert werden.

Mit Nutzungskonzept die Entwicklungsvorstellungen konkretisieren

Für eine nachhaltige Gebietsentwicklung sind in den nächsten Planungsphasen die Infrastrukturentwicklungen bzw. -kosten miteinzubeziehen und weiter zu präzisieren. Dabei ist insbesondere die Grün- und Freiraumgestaltung zu konkretisieren, die bei den Infrastrukturinvestitionen als grösster Kostenbereich ins Gewicht fällt. Diesbezüglich bestehen stufengerecht erst sehr grobe Vorstellungen. Gleichzeitig sind auch weitere Abklärungen möglicher Finanzierungsquellen notwendig, etwa zum Einsatz der Mehrwertabgabe, einer möglichen Nutzung von Finanzierungsprogrammen (u.a. Agglomerationsprogramm) oder mittels Vorgaben an Baurechtnehmer.

Infrastrukturkosten weiter präzisieren

Die finanziellen Effekte sollten Teil der Zieldiskussion sein, diese aber nicht dominieren. Zu betrachten ist auch der Gewinn an Standortqualität für die Gemeinde Riehen, den sie ohne eine Entwicklung des Gebietes Stettenfeld nicht hätte. Ergänzende Nutzungsmöglichkeiten sowie Grün- und Freiräume im Stettenfeld dienen der gesamten Bevölkerung. Die Entwicklung eines Gebietes in dieser Grössenordnung löst zudem eine langfristige Dynamik aus, die positiv für die gesamte Gemeindeentwicklung genutzt werden kann.

Nutzen nicht nur finanziell beurteilen

Bei fortgeschrittener Planung lassen sich die in der Wirkungsanalyse getroffenen Annahmen prüfen und konkretisieren. Sinnvoll wäre es deshalb, zu einem späteren Zeitpunkt eine präzisere und umfassendere Wirkungsanalyse durchzuführen, welche weitere auch qualitative Auswirkungen miteinschliesst, etwa die Bedeutung für die Siedlungs- und Freiraumstruktur der Gemeinde, verkehrliche Effekte, die Bedeutung für die Quartiersversorgung oder der Einflüsse auf Ökologie und Umwelt.

Umfassendere Wirkungsanalyse bei fortgeschrittener Planung



## A1 Flächenwerte Stettenfeld

|  | Beschrieb                               | Zahlen   | Quelle   |  |
|--|---|--|--|--|
| Gebiet   | Gebietsfläche                           | 176'000 m <sup>2</sup>                         | NP 2016  |  |
|  | Erschliessungsfläche gesamt             | 9'680 m <sup>2</sup>                           | Annahme 10 % der Fläche Bauzone  |  |
|  | Anrechenbare Grundstückfläche           | 87'120 m <sup>2</sup>                          | Formel: Grundstückfläche - 10 % der Grundstückfläche<br>(Annahme 10 % Abzug für Hapterschliessung, Vorschlag Gemeinde bestätigt durch Fachexpertise EBP)   |  |
|  | Max. (Brutto-)Geschossfläche            | 78'408 m <sup>2</sup>                          | Formel: anrechenbare Grundstückfläche * 0.9 max. AZ<br>NP 2016 Ziff. 2.5 Erläuterung «rund 78'000 m <sup>2</sup> »   |  |
|  | Max. Nutzfläche gesamt                  | 70'567 m <sup>2</sup>                          | Formel: max. Geschossfläche - 10 % der max. Geschossfläche<br>(Annahme 10 % Abzug für Wände und Schächte, Erfahrungswert EBP)  |  |
|  | Anteile Wohnen und Arbeiten             | 90 % und 10 %                                  | Projektannahme gemäss Bericht des Gemeinderats zur Kleinen Anfrage Christian Heim bzgl. zukünftige Bewohnerzahl im Stettenfeld 2020  |  |
|  | Max. Nutz- und Hauptnutzfläche Wohnen   | 63'510 m <sup>2</sup><br>49'538 m <sup>2</sup> | Formel: max. Nutzfläche gesamt * 90 % Anteil Wohnen<br>Formel: max. Nutzfläche Wohnen * Faktor 0.78<br>(Annahme Faktor ist häufig Zielsetzung bei architektonischen Ausschreibungen für Wohnbauten. D.h. bei Wohnnutzungen werden 22 % für Nebennutzungen wie Innenausbau, Lagerräume, Technik usw. abgezogen) |  |
|  | Max. Nutz- und Hauptnutzfläche Arbeiten | 7'057 m <sup>2</sup><br>5'645 m <sup>2</sup>   | Formel: max. Nutzfläche gesamt * 10 % Anteil Arbeiten<br>Formel: max. Nutzfläche Arbeiten * Faktor 0.8<br>(Annahme Faktor Erfahrungswert EBP; d.h. bei Arbeitsnutzungen werden 20 % für Nebennutzungen wie Innenausbau, Lagerräume, Technik usw. abgezogen).   |  |
|  | Grundeigentum Gemeinde Riehen           | Gebietsfläche                                  | 60'215 m <sup>2</sup> ;<br>34.2 %  | GIS 1.12.21<br>Formel: Eigentumsfläche Gemeinde / Gebietsfläche  |
|  |   | Effektive Bauzone Gemeinde                     | 19'851 m <sup>2</sup>  | Formel: Eigentumsfläche exkl. Grünraum, Sport- und Freizeit, exkl. Erschliessung (eigene Rechnung S.Olloz/EBP) |
| Erschliessungsfläche auf Eigentum Gemeinde                   |   | 479 m <sup>2</sup>                             | Weniger als 9'680 m <sup>2</sup> x 34.2 % wegen Allmendebonus (eigene Berechnung)  |  |
| Grünraumfläche gesamt  |   | 61'600 m <sup>2</sup>                          | Formel: 35 % x Gebietsfläche; Vorgabe NP 2016 öff. Grünraum  |  |
| Grünraumfläche auf Eigentum Gemeinde                         |   | 22'284 m <sup>2</sup>                          | NP 2016, Ziff. 4.3   |  |
| Sport und Freizeitfläche gesamt (auf Grundeigentum Gemeinde) |   | 17'600 m <sup>2</sup>                          | NP 2016, Ziff. 4.3 Erläuterung   |  |

## A2 Annahmen zu den Szenarien

Modellannahmen

Inputs Statistik

Resultate Berechnung

### Annahme zur Altersstruktur in den beiden Szenarien

|                                      | Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+» | Szenario 2: «Akzentuierung Familien» | Gemeinde Riehen 2020 |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------|
|                                      | Anteil in %                                     | Anteil in %                          | Anteil in %          |
| <b>Einwohner gesamt</b>              | 100%  | 100%                                 | 100%                 |
| Kleinkinder (<5 Jahre)               | 3%  | 5%                                   | 5%                   |
| Kindergarten (5-6 Jahre)             | 1%  | 3%                                   | 2%                   |
| Primarstufe (7-12 Jahre)             | 5%  | 8%                                   | 7%                   |
| Oberstufe (13-16 Jahre)              | 3%  | 5%                                   | 5%                   |
| <b>Total Kinder</b>                  | 12%   | 21%                                  | 18%                  |
| Junge Erwerbstätige (17-34 Jahre)    | 10%   | 15%                                  | 15%                  |
| Mittlere Erwerbstätige (35-54 Jahre) | 30%   | 37%                                  | 27%                  |
| Ältere Erwerbstätige (55-64 Jahre)   | 20%   | 12%                                  | 15%                  |
| <b>Total Erwerbstätige</b>           | 60%   | 64%                                  | 57%                  |
| Jüngere Senioren (65-79 Jahre)       | 18%   | 10%                                  | 16%                  |
| Ältere Senioren (>79 Jahre)          | 10%   | 5%                                   | 9%                   |
| <b>Total Senioren</b>                | 28%   | 15%                                  | 25%                  |

### Annahme zur Verteilung der Wohnungstypen je Szenario

| Anteil Bev. pro Wohnungstyp  | Szenario 1: «Akzentuierung Golden Ager und 65+» | Szenario 2: «Akzentuierung Familien» |
|--|---|--------------------------------------|
| Eigentum (MFH, Reihen-EFH)   | 40%   | 20%                                  |
| Miete (MFH, Stockwerk)   | 50%   | 50%                                  |
| Preisg. Wohnungen* (Stockwerk)   | 10%   | 30%                                  |
| <b>Indiv. Flächenverbrauch alters- und Wohnungstyp korrigiert</b>      | <b>52.8 m<sup>2</sup></b>                       | <b>44.7 m<sup>2</sup></b>            |
| <b>Ausgangswert indiv. Flächenverbrauch im Durchschnitt (BFS 2020)</b> |   |                                      |
| Schweiz  | 46.3 m <sup>2</sup>                             |                                      |
| Basel-Stadt  | 41.5 m <sup>2</sup>                             |                                      |
| Basel-Landschaft   | 48.2 m <sup>2</sup>                             |                                      |

Quelle/Begründung

Typologie Landwertanalyse (Unterscheidung MFH, EFH keinen Einfluss auf Resultat)

Typologie Landwertanalyse + Stockwerk

Förderziel Leitbild Riehen; 50% d. Wohnfläche gehört ö.H.

### Annahmen zum Flächenbedarf unterschiedlicher Arbeitsnutzungen

|  | Annahme HNF m <sup>2</sup> /VZA |
|--|---------------------------------|
| Büro (z.B. Coworking Spaces)                                 | 18                              |
| Gewerbe (z.B. Veloladen)                                     | 50                              |
| Verkauf (z.B. Quartierladen)                                 | 40                              |
| Gastronomie (z.B. Café, Restaurant)                          | 50                              |
| Bildung und Gesundheit (z.B. Kita, Kindergarten, Arztpraxen) | 50                              |

## A3 Annahmen zur Modellierung der kommunalen Finanzen

### Finanzkennwerte

Die Finanzkennwerte wurden in Absprache mit Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen der Gemeinde Riehen festgelegt.

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Langfristiger Steuerfuss   | 40 %                         |
| Zinssatz   | 2.5 %                        |
| Abschreibungssatz  | 2.0 % (Hochbauinvestitionen) |
| Teuerung   | 0.7 % pro Jahr               |
| Wachstum Pro-Kopf-Steuerertrag von natürlichen und juristischen Personen | 1.0 %                        |

### Wiederkehrende jährliche Erträge

|   |   |
|---|---|
| Steuerkraft natürliche Personen                 | 0-16 Jahre: CHF 0.- pro Person<br>17-34 Jahre: CHF 3'500.- pro Person<br>35-54 Jahre: CHF 5'980.- pro Person<br>55-64 Jahre: CHF 6'800.- pro Person<br>> 64 Jahre: CHF 5'780.- pro Person<br>zusätzliche Statuskorrektur nach Wohnungstyp |
| Steuerkraft juristische Personen                | CHF 990.- pro Arbeitsplatz  |
| Steuern einmalig (Ggst und Handänderungssteuer) | CHF 175.- pro Person<br>Grundstücksgewinnsteuer wird im Modell als zusätzlicher Steuerertrag berücksichtigt; Handänderungssteuer wird im Modell nicht berücksichtigt.   |
| Baurechtszinsen                                 | 45 CHF pro m <sup>2</sup> (19'850 m <sup>2</sup> Parzellengrösse Gemeinde Riehen)   |
| Übrige Finanzen                                 | CHF 710.- pro Person (u.a. Kalk. Zinserlös, Konzessionen, Arealentwicklung)<br>Sondererträge werden im Modell nicht berücksichtigt.   |

### Wiederkehrende jährliche Aufwendungen

|                   |  |
|-------------------|--|
| Bildung           | Vorschule: CHF 310.- pro Kind, Anpassung ab 2022: CHF 350.- pro Kind (ca. +12 %)<br>Kindergarten: CHF 19'310.- pro Kind<br>Primarstufe: CHF 26'060.- pro Kind<br>Oberstufe: CHF 0.- pro Kind |
| Soziale Wohlfahrt | Kinder: CHF 540.- pro Person<br>Erwerbstätige: CHF 870.- pro Person<br>Senior:innen: CHF 210.- pro Person<br>zusätzliche Statuskorrektur auf Sozialhilfekosten nach Wohnungstyp              |
| Gesundheit        | Kinder: CHF 100.- pro Person   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Erwerbstätige: CHF 40.- pro Person<br/>                 Senior:innen: CHF 1'460.- pro Person</p>  |
| <p>Verwaltung, Infrastruktur, Verkehr (exkl. öV)</p>              | <p>CHF 780.- pro Bewohner:in<br/>                 Annahme: Die von der Bevölkerung abhängigen Verwaltungsstellen wachsen proportional zur Bevölkerungszahl, plus Effizienzgewinn von 30 %</p>  |
| <p>öV</p>   | <p>Kostenschätzung D. Schärer: 200'000 CHF pro Jahr zu Lasten der Gemeinde (50 % Kanton) für Ausbaupläne und -kosten öV-Angebot (z.B. Takterhöhung bestehende Linien, Ortsbus ins Quartier führen)<br/>                 Annahme: Davon werden 60 % dem Areal angelastet.</p> |
| <p>Betrieb und Unterhalt soziale und technische Infrastruktur</p> | <p>0.8 % Betriebskosten [in % der Investitionskosten]<br/>                 1.9 % Unterhaltskosten [in % der Investitionskosten]<br/>                 Kosten nach Infrastruktur im Detail siehe Kapitel 3.2.</p>  |
| <p>Inner- und Kantonalen Finanzausgleich</p>                      | <p>CHF 195.- pro Person und Jahr (Aufwand)<br/>                 Grenzkostenbetrachtung: Da nur bedingt abhängig von der Bevölkerungszahl der Gemeinde Riehen, werden die Aufwendungen für den Finanzausgleich im Modell nicht berücksichtigt</p>                             |